



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gelten: die Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) und die Bauzeichenvorordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132)

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 1(1) Nr. 1 BauGB
Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
0,25 Grundflächenzahl (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4)	§ 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
<b>BAUWEISEN; BAUGRENZEN</b>	§ 9(1) Nr. 2 BauGB
offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, GRÜNFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9(1) Nr. 15 BauGB § 9(1) Nr. 25 BauGB § 9(1) Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 1)	§ 9(1) Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1)	§ 9(1) Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5(2) Nr. 10 und (4); § 9(1) Nr. 20 und (6) BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

**HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**

- Fernmeldekabel sind zu beachten. Erschließungsvorhaben sind rechtzeitig (12 Monate vor Beginn) mit dem zuständigen Fernmeldeamt abzustimmen; Grundlage ist das Telegraphenwegesgesetz vom 18.12.1899, RGBl., Seite 705.
- Bodenfunde aller Art, die besonders während der Straßen- und Leitungsbauten und bei den Gebäudefundamenten zutage treten können, müssen angezeigt werden; Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., Seite 517. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig der Beauftragten für archäologische Denkmalpflege, Frau Dr. Sigurn Ahlers, Eichhof 10; 29640 Schneverdingen - Zahresen, mitzuteilen.
- Feuerlöschversorgung muß sich nach den Arbeitsblättern "W 405 - DVWG und W 331 - DVWG" richten (Verfasser: Deutscher Verein für das Wasser- und Gas-Fach) - s. Begründung.
- Weil das Ableiten von Grundwasser über Ringdrainagen grundsätzlich nicht zulässig ist, dürfen Kellersohlen nicht unterhalb des ständigen Grundwasserspiegels liegen. Dies gilt nicht, wenn die Keller als wasserdichte Wanne ausgeführt werden (gem. § 47 NWG sind Dauerverwasserhaltung für Wohngebäude gebührenpflichtig (Wasserpfennig)).
- Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau), bezogen auf den Lärm, der durch den Kfz-Verkehr auf der Straße nach Ruthenmühle und ggf. durch den Handwerksbetrieb (Nr. 42) verursacht wird, ist mit geeigneten Maßnahmen (Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung; Einbau von Schallschutzfenstern; entsprechender Wandaufbau) zu sichern.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume (gem. § 9 Abs. 1; Nr. 25a BauGB) / Ausgleichsmaßnahmen**  
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum (Berg-Ahorn; Eberesche; Esche; Feld-Ahorn; Spitz-Ahorn; Stiel-Eiche; Weißbirke; Winterlinde; hochstämmige, regionaltypische Apfel-, Birnen- und Süßkirschenbäume) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die vorhandene Obstwiese ist zu erhalten und zu pflegen. Die Lücken sind mit 10 regionaltypischen, hochstämmigen Obstbäumen zu schließen.
- Anlage von Gehölzstreifen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB + Nr. 20 BauGB) / Ausgleichsmaßnahmen**  
Auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten siehe unter 1 sowie folgende Sträucher: Besenginster; Roter Hartriegel; Haselnuß; Schwarzer Holunder; Hundsrose; Gemeiner Schneeball; Schlehdorn; Weißdorn; Liguster, Stechpalme). Die Pflanzungen sind in lockerer Gruppierung anzulegen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (1 Pfl. / 2 - 3m²).
- Maßnahmen zum Schutz von Natur- und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Der Einsatz von Pestiziden ist auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Auf diesen Flächen ist darüber hinaus die Verwendung von mineralischen und flüssigen Düngemitteln nicht erlaubt. Zulässig ist die Verwendung von Mulchmaterial (Stroh, Rinde) und festem organischen Dünger.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1+2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) nur um max. 1/3 überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)**  
Die zweiten Vollgeschosse sind nur als ausgebauter Dachgeschoss zulässig.
- Bodenversiegelung innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen**  
Durch diese Fläche hindurch können aus vollsickerfähigem Material höchstens 2 befestigte Grundstückszufahrten mit je 3,0 m Breite angelegt werden.
- Bodenversiegelung auf Stellplätzen und Grundstückszufahrten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil vollversickerungsfähiger Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 20% betragen. Die Grundstückszufahrten sind aus vollsickerfähigem Material herzustellen (wassergebundene Decke; Rasengittersteine; Pflaster mit breiten Fugen).
- Oberflächenwasserversickerung und -ableitung (gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB)**  
Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist flächenhaft auf den Grundstücken oder über Schacht- bzw. Rigolenversickerung zu versickern. Der vorhandene Entwässerungsgraben ist im Bereich der künftigen Zufahrten zu verrohren. Die Zufahrten sind so anzulegen, daß ein Gefälle von der Fahrbahn bis zur Grabenachse verläuft und erst dann kann die Zufahrt der Geländehöhe angepaßt werden.
- Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB)**  
Zum Schutz der Hausbewohner vor Einwirkungen und zu ihrer Minderung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind technische und/oder bauliche Vorkehrungen zu treffen, wie: Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung, Einbau von Schallschutzfenstern, entsprechender schalldämmender Wandaufbau.

Gemeinde Neuenkirchen  
Gemarkung Brochdorf  
Stand März 2000  
Vervielfältigungsvermerke  
Kartengrundlage Liegenschaftskarte Flur 2 Maßstab 1 : 1000  
Erlaubnisvermerke Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NvrmKatG vom 2. Juli 1985 - Nds.GVBl.S.187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000 Blatt Nr. 2924/19 Verkleinert auf den Maßstab 1 : 10000 Stand 2000 Herausgegeben von: Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. Bostel  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. Bostel Katasteramt Soltau im März 2000 Az. LA - 123/2000



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**  
Rechtsgrundlage: §§ 56, 57 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie § 6 NGO in der z.Zt. gültigen Fassung

- Als Dachform werden für das Plangebiet Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigungen werden bei eingeschossiger Bauweise auf einen Spielraum von 40-50° festgesetzt. Dabei dürfen untergeordnete Teile der Dachflächen wie Gauben oder Krüppelwalmflächen sowie Nebengebäude auch flachere Neigungen haben. Die Firstrichtung hat stets mit der Richtung der längeren Seite des Baukörpers übereinzustimmen.  
Die Dacheindeckung muß aus roten bis rotbraunen Dachziegeln oder sog. Wellplatten aus Faserzementplatten; Betondachsteinen bestehen (etwa entsprechend den RAL-Farben: 2001 - 2002; 3000 - 3005; 3009; 3011; 3013; 3016). Für untergeordnete Teile (Dachgauben, Vordächer) dürfen auch Metalle (Zink, Kupfer, Aluminium) oder Glas verwendet werden. Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von höchstens halber Gesamtlänge der jeweiligen Dachflächen zulässig. Der seitliche Abstand zur Dachkante, gemessen in derselben Bezugslinie, muß mindestens 2,50 m betragen.  
Die Traufe (= Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut) darf eine Höhe von höchstens 4,20 m über Straßenniveau aufweisen.  
Von diesen Bestimmungen sind Nebenbauten mit bis zu 20 m² Grundfläche ausgenommen.
- Die Außenwandoberflächen können bestehen aus:  
• rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk  
• Fachwerk (naturbelassenes bzw. dunkles Holz) mit Ausfachungen aus Putz oder rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk  
• Putz und/oder senkrechter Holzschalung, jedoch nicht reinweiß, sondern farbig, etwa mit folgenden Farbtönen entsprechend behandelt:  
Braun: RAL 8002; 8003; 8007; 8008; 8011; 8014; 8016; 8017; 8028;  
Grün: RAL 6004; 6011; 6033;  
Grau: RAL 7000; 7001;  
Blau: RAL 5009; 5014; 5020;  
Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig.
- Die Vorgärten können zur Straße hin entweder ohne Einfriedungen gestaltet oder wahlweise mit einer Laubholzhecke, einem Holzlatzenzaun (nur senkrechte Latting, jedoch nicht reinweiß) oder einer "Trockenmauer" aus Feldsteinen abgegrenzt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der Straßen die Höhe von 1,20 m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten.
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Dafür kann gem. § 91(5) NBauO ein Bußgeld in Höhe von bis zu 100.000,- DM verhängt werden.

**Präambel des Bebauungsplanes**  
(mit örtlichen Bauvorschriften)  
Auf Grund des §1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan Brochdorf Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

Neuenkirchen, den 10.7.01

gez. Söhnholz (Söhnholz) Bürgermeister  
gez. Rymarczyk (Rymarczyk) Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Brochdorf Nr. 1 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 10.7.01

gez. Rymarczyk (Rymarczyk) Gemeindedirektor  
h. S! (Siegel)

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Neuenkirchen, den 10.7.01

gez. Rymarczyk (Rymarczyk) Gemeindedirektor  
h. S! (Siegel)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 09.07.01

Katasteramt Soltau  
gez. Röser (Röser) h. S! (Siegel)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Neuenkirchen, ausgearbeitet von:  
**ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
Joachim Desczyk Dipl.-Ing. Architekt Salinenstr. 23 30455 Hannover Tel.: 0511 / 49 62 12 Fax: 0511 / 49 45 16  
Andreas Ackermann Landschaftsarchitekt BDLA Falkenstraße 25 30449 Hannover - Linden Tel.: 0511 / 924 52 31 Fax: 0511 / 924 52 89

Neuenkirchen, den 10.7.01

Öffentliche Auslegung  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 12.02.2001 bis 26.03.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Neuenkirchen, den 10.7.01

gez. Rymarczyk (Rymarczyk) Gemeindedirektor  
h. S! (Siegel)

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Neuenkirchen, den .....

Neuenkirchen, den .....

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Neuenkirchen, den 10.7.01

gez. Rymarczyk (Rymarczyk) Gemeindedirektor  
h. S! (Siegel)

Hermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-Annahme Abschrift / -Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift / -Ausfertigung / -beglaubigten / -einfachen / -Abschrift / -Ablichtung der/des .....

Übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei .....

erteilt  
29643 Neuenkirchen, den 10.7.01  
GEMEINDE NEUENKIRCHEN  
DER GEMEINDEDIREKTOR  
h. S! (Siegel)

**Gemeinde Neuenkirchen**  
Landkreis Soltau-Fallingb. Bostel

**Bebauungsplan Brochdorf Nr. 1**  
im OT Brochdorf

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung